

浅析“互联网+”技术在房地一体宅基地确权登记中的应用

黄斌

苏州市自然资源和规划局吴中分局

DOI:10.32629/gmsm.v8i6.2387

[摘要] 农村房地一体宅基地确权登记工作关系到广大农民群众的切身利益。面对传统登记模式效率低下、审查困难、群众多头跑等痛点,本文以苏州市吴中区为例,探讨如何依托“互联网+”技术构建新型登记模式。通过整合“苏易登”、“云指界”、“农房一件事”等平台,在资格认定、地籍调查、三级确认、登记申请、缴费领证等环节实现数据共享、线上协同与智能核验,最终达成全流程线上办理,为农房确权登记工作提供高效、精准、可信的“吴中方案”。

[关键词] 互联网+; 不动产; 云指界; 三维模型; 确权登记

中图分类号: TP393.4 文献标识码: A

A Brief Analysis on the Application of "Internet +" Technology in the Confirmation and Registration of Homesteads with Integrated Land and Housing Rights

Bin Huang

Wuzhong Branch of Suzhou Municipal Bureau of Natural Resources and Planning

[Abstract] The certification and registration of rural integrated homestead land is related to the practical interests of the vast number of farmers. In the face of the pain points such as the low efficiency of the traditional registration model, the difficulty of review, and the multi headed running of the masses, this paper takes Wuzhong District of Suzhou City as an example to explore how to build a new registration model relying on the "Internet plus" technology. By integrating platforms such as "SuYiDeng", "YunZhiJie", and "Nongfu YiShi", data sharing, online collaboration, and intelligent verification are achieved in qualification recognition, cadastral survey, three-level confirmation, registration application, payment and certification processes. Ultimately, the full process online processing is achieved, providing an efficient, accurate, and reliable "Wuzhong Plan" for the registration of rural housing rights.

[Key words] Internet plus; Real estate; Cloud Finger Boundary; 3D model; rights confirmation and registration

引言

农村房地一体宅基地确权登记发证工作是党中央确立的重大惠民工程,亦是实施乡村振兴战略、深化农村产权制度改革的基石,对于维护农民权益、盘活农村资产、促进社会和谐稳定具有深远意义。

以苏州市吴中区为例,该项工作的推进仍面临现实挑战。据统计,吴中区共有约8万户农户,而2021年总登记期间仅完成约2.2万宗,登记覆盖率存在显著差距。究其原因,主要在于三个方面:其一,部分农房因自身不符合确权登记条件而无法纳入;其二,登记初期部分村民持观望态度,未能及时提交申请;其三,部分位于城乡结合部的农房,因“三调”将其权属认定为国有,导致在总登记时被排除在外。

随着农房确权登记政策日益深入人心,大量未获证农户的登记诉求日趋迫切。然而,既往依赖属地政府聘请第三方机构协

助办理的模式,在当前经济背景下已难以为继;若由农户自行准备专业性极强的登记材料,则难度巨大。传统的常态化登记流程要求村民在线下完成资格审核、地籍调查、登记申请、缴费领证等全部环节,流程繁复,导致整体效率低下。

更为严峻的是,传统模式隐藏着巨大的登记风险。在总登记阶段,已暴露出诸如村(社区)、镇级审核不严,将宅基地确权给非本集体经济组织成员;对“一户多宅”情况未能及时发现;对已翻建农房仍按原貌上报;以及对存在权属争议的宗地予以盖章确认等问题。登记机构仅凭书面材料与有限经验,难以穿透审查身份合规性、宅基地数量真实性及潜在邻里纠纷。一旦发生错误登记,后续引发的法律纠纷将耗费巨大的行政与司法资源。

当前,对于已调查未登记的农房,群众需历经“资格认定—领取调查材料—组织邻宗签字—启动三级确认—提交登记申请

—缴费领证”等环节,全程至少跑动5次。这种“群众来回跑”的模式,已无法适应新形势下高效服务与严格监管的双重要求。

因此,在农房确权登记工作中,如何利用信息化手段破解效率与合规的难题,实现“让数据多跑路,群众少跑腿”的治理现代化转型,已成为基层登记机构的迫切任务。本文旨在探讨在资格认定、地籍调查、三级确认、登记申请及缴费领证等全环节系统性引入“互联网+”技术,构建一套全新的线上操作流程,以期最终实现农民办理农房确权登记“一次都不用跑”的核心目标。

1 基于“互联网+”技术的农房不动产确权登记思路初步构建

我们要打通农业、住建、财政、属地政府等板块信息壁垒,在农房确权登记的“资格认定”、“三级确认(竣工验收)”、“缴费领证”等环节实现各部门间数据互联互通,不但能让数据多跑路、老百姓少跑路,更能实时、精准判断,杜绝因“人情”关系误登记的情况发生;在“地籍调查”、“登记申报”等环节引入“人脸识别”、“视频双录”、“三维模型对比”等前沿信息技术,构建一个高精度、高可信度、高便捷度的全流程线上办理体系,同时杜绝邻宗冒名顶替签字的情况发生,实现权属纠纷早发现、早化解。

2 具体实施方案

本方案旨在构建一个以“数据驱动、线上协同、智能核验”为核心的农房确权登记新模式。通过流程再造与技术赋能,依托“苏易登”、“云指界”、“农房一件事”等系统平台将传统串联、线下的环节,优化为并联、线上的智能流程。

2.1 资格身份认定阶段: 数据共享与自动核验

本阶段将变“群众跑腿开证明”为“数据自动比对核验”,从源头确保申请人及其家庭成员资格的合法性与准确性优化“苏易登”平台:建立与公安部门户籍信息、农业农村部门集体经济组织成员信息、民政部门婚姻信息、住建部门宅基地审批信息的数据共享接口,并增设农房确权模块。

“一键查询”与自动预审:农户实名认证登录“苏易登”后,通过农房确权模块提交申请,系统自动触发后台数据比对效核:(1)身份户籍效核:自动比对公安部门户籍信息,验证申请人户籍以及填报的家庭成员户籍是否在本村(社区)以及身份证件真实性。(2)家庭成员以及资格核验:自动比对农业农村部门集体经济组织成员数据库,自动核验申请人是否为本村集体组织成员以及其户内成员与上报家庭成员是否一致。(3)“一户一宅”核验:系统自动查询该申请权利人以及家庭成员在全域内农房确权登记情况、农房地籍调查情况、安置房登记发证情况。如果已经进行过农房登记,农房地籍调查时已定性为“一户多宅”,已经享受过拆迁安置补充(有安置房办证信息)等,均为疑似“一户多宅”,系统需进行风险提示并强制锁定,需由村(社区)组织进行线下复核并说明情况。

结果反馈:系统即时生成《资格预审结果通知单》,明确“符合条件”、“不符合条件”及具体原因(如“非本集体成员”、“疑

似一户多宅”等)。通过预审的,直接将《资格预审结果通知单》发送给资规所进入下一环节,无需村级开具纸质联系单,审核不通过的,将《资格预审结果通知单》发送给申请人,并短信通知其注意查收,如果是由于继承、调查错误导致预审未通过的需村(社区)进行线下再核实。

2.2 地籍调查阶段: 运用“云指界”系统开展线上地籍调查

本阶段将采用“苏易登”+“云指界”系统开展线上地籍调查,在本、邻宗地权利人通过视频指界的同时,还将依托实景三维模型对存量农房进行判读比对,确保数据现势性与准确性,解决邻宗权利人线下指界难、签字难问题,实现地籍调查数字化、可视化、可信化。

权利人通过“苏易登”人脸识别登录系统后在“云指界”模块申请地籍调查,调查人员电话沟通申请人具体指界时间以及四邻基本信息,委托申请人与邻居沟通请其配合开展指界,调查人员电话联系邻居,指导其安装“苏易登”系统,同时将基本信息及时录入系统,在约定指界时间调查人员、本宗权利人、邻宗权利人同时登录系统进行视频直播开启指界流程。指界过程中,只需本宗权利人到现场,调查人员、邻宗权利人通过线上开展,本宗权利人沿着宗地四周行进,行进过程中,调查人员询问本、邻宗权利人界线权属情况,在达成共识完成指界后,需要同步录制指界人宣读“本人XXX,已确认上述界址线无误”等确认语的视屏画面(该视屏文件与电子签名一同作为具有法律效力的电子档案存档,彻底解决冒名签字、事后反悔等问题)。指界流程完成后,转入调查人员地籍测绘、数据入库流程,该流程结束后将生成地籍调查表,“云指界”系统将自动将地籍调查表电子档发送到“苏易登”APP同时短信通知本、邻宗权利人登录APP进行签字确认,确认完成后将自动推送至不动产登记平台,开启登记流程。

指界过程中“已开展过地籍调查的存量农房”和“新批新建未开展过地籍调查的农房”两种类型将有所区别。

2.2.1 已开展过地籍调查的存量农房

这部分是进行过房地一体权籍调查但由于未纳入“总登记”范围的农房,在开展“云指界”时调查员将依托倾斜三维模型和视屏现状在线核查宗地界线、农房轮廓、位置、层数等是否与三维模型一致。对于无变化的,可直接沿用历史调查成果,正常开展“云指界”流程,对于存在疑似扩建、新建的,转入“新批新建”调查流程。

2.2.2 新批新建未开展过农房调查

目前,每个板块均聘请了第三方测绘机构开展农房新建相关测绘服务,为避免重复投入,资规部门不再组织开展农房地籍测量,只通过“云指界”系统开展指界工作,相关测绘任务由属地委托的第三方机构进行,在属地对第三方机构的测绘成果报告进行审核认定后,直接将该成果纳入地籍数据库,开展后续登记发证。“云指界”时,第三方测绘机构与权利人共同在现场,资规调查人员、邻宗权利人线上进行,按照正常流程指界结束后,测绘机构依据指界情况开展不动产测绘并形成测绘报告,属地

农房主管部门对测绘报告进行审核备案后,测绘机构将备案的测绘报告扫描件以及测绘数据电子数据上传至“农房一件事”平台,资规部门获取到数据后将该数据录入地籍调查系统,生成地籍调查成果后,按后续流程开展“云指界”。

2.3 三级确认(竣工验收)阶段:线上协同与阳光审批

本阶段将采取信息化手段和线下实体张贴公告的双模式进行宅基地土地、房屋权属公示以及“农房一件事”平台中房屋竣工验收信息自动推送至不动产登记平台,打破部门壁垒,实现并联审批,让“人情章”、“糊涂章”无处遁形。

2.3.1 三级确认

对于无合法权属来源的农房需通过小组-村(社区)-镇(街道)三级确认后再进行不动产登记,相较以往村(社区)张贴权属公告到期后经村(社区)-属地建管部门-属地资规部门-属地政府签字盖章后三级确认才正式完成的漫长繁琐流程,新模式采取镇(街道)公众号和村(社区)公告栏双公示的模式开展,以充分确保群众的知情权和参与权,公示期满后,“三级确认”表单将依托“农房一件事平台”电子签章功能自动完成相关部门的电子签章后将“三级确认”表单推送至不动产登记平台,进入登记流程。

2.3.2 竣工验收

翻建农房从申请至竣工验收全流程均纳入“农房一件事”平台,为此相关竣工验收材料待农房提交不动产登记时直接从“农房一件事”平台提取农房竣工验收相关材料,开启登记流程。

2.4 登记申请阶段:人脸识别与电子签名

本阶段将依托“苏易登”平台实现登记申请的全程网办,确保申请是权利人的真实意愿表达,杜绝冒名顶替。

完善“苏易登”平台,在“登记申报”模块内增加农房登记子项。农户通过人脸识别登录“苏易登”APP后,通过农房登记子项发起登记申请,输入农户身份证号后,系统自动从“云指界”平台中读取拟登记宗地地籍调查成果,自动判断该农房是存量还是翻建,从“农房一件事”平台读取“三级确认”或“竣工验收”数据以及农户家庭成员信息表。同时,在系统引导下完成《登

记申请书》、《询问记录》等法律文书的视频双录确认流程,最后使用可靠电子签名完成提交。此举固化了法律证据链,确保了登记的严肃性。

2.5 缴费领证阶段:电子支付与电子证照

本阶段将打通服务群众的“最后一公里”,实现零跑动。

登记审核通过后,系统生成缴款通知书,并短信通知农户,农户登录“苏易登”APP查看并下载缴费通知书,通过扫描缴费通知书上的二维码后可通过支付宝、微信、银联等方式在线缴纳登记费。

缴费成功后,系统自动生成《不动产权证书》电子证照。该电子证照与纸质证书具有同等法律效力。农户可随时在“苏易登”APP中查看、下载。如需纸质证书,可在APP上选择证书邮寄服务,实现“一次都不用跑”。

3 总结

通过上述基于“互联网+”技术的方案构建与实施,农房确权登记工作能够实现从“人力跑”到“数据跑”、从“面对面”到“屏对屏”、从“经验判断”到“智能核验”的革命性转变。这不仅能高效、便捷地满足广大农民群众的确权登记诉求,更能构筑一道坚实的“技术防火墙”,从源头上杜绝因信息不透明、人情关系等导致的登记错误,显著提升登记工作的质量与公信力,为盘活农村资产、促进乡村振兴奠定坚实的产权基石。

[参考文献]

[1]沈丽丽.浅谈基于三维地籍的不不动产登记[J].《中国经贸》,2016(11):057.

[2]黄斌,徐洪贵.浅析基于“互联网+”的三维模型在不动产登记权调前置中的运用[J].《建筑实践》,2020,39(10):281.

[3]李刚,王莉.“互联网+”背景下农村不动产确权登记的创新路径——基于苏州吴中实践的分析[J].《中国土地科学》,2023,37(5):45-52.

作者简介:

黄斌(1983—),男,汉族,重庆潼南人,本科,高级工程师,研究方向:测绘、土地管理、地理信息。